



## Niederschrift

### zur 24. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lippstadt am 07.03.2024

Sitzungsraum: Sitzungsraum E.08, Ostwall 1, 59555 Lippstadt  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:37 Uhr

#### Anwesend waren:

##### **Vorsitzender**

Herr Mirko Molt

Vorsitzender

##### **stellv. Vorsitzender**

Herr Mathias Marx

stellv. Vorsitzender

##### **CDU-Fraktion**

Herr Karl-Heinz Burghardt

ordentliches Mitglied

Herr Wilhelm Helmig

ordentliches Mitglied

Frau Stephanie Lönne

ordentliches Mitglied

Herr Michael Wilmes

ordentliches Mitglied

Herr Peter Cosack

stellv. Mitglied

##### **SPD-Fraktion**

Herr Thomas Morfeld

ordentliches Mitglied

Frau Marianne Schobert

ordentliches Mitglied

Frau Ute Strathaus

ordentliches Mitglied

##### **Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**

Frau Nabiha Ulrike Ghanem

ordentliches Mitglied

Frau Ursula Jasperneite-Bröckelmann

ordentliches Mitglied

Frau Maria Massidda

ordentliches Mitglied

##### **FDP-Fraktion**

Herr Jürg Haseloff

ordentliches Mitglied

##### **BG-Fraktion**

Herr Hans Karliner

ordentliches Mitglied

##### **AfD-Fraktion**

Herr Patrick Rehm

stellv. Mitglied

##### **Fraktion DIE LINKE**

Frau Nikola Mühlfeld

ordentliches Mitglied

##### **Fraktionslose**

Herr Kamil Paul Czaja

sachkundiger Einwohner mit beratender Stimme

### **Seitens der Verwaltung**

Herr Heinrich Horstmann

Herr Björn Bühlmeier

Frau Kimberly Schalkowski

Frau Jane Mentz

Herr Werner Böddeker

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

- Schriftführer -

### **Entschuldigt fehlten:**

#### **CDU-Fraktion**

Herr Jannis Kemper

ordentliches Mitglied

#### **AfD-Fraktion**

Herr Florian Maas

ordentliches Mitglied

### **In öffentlicher Sitzung**

Herr Molt eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung und begrüßt neben den Ausschussmitgliedern die Zuhörerinnen und Zuhörer, die geladenen Gäste, die Vertreter der Presse und die Mitglieder der Verwaltung.

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Vor Eintritt in die Tagesordnung fragt er den Ausschuss, ob es Fragen oder Anmerkungen zu dem Protokoll der letzten Sitzung gibt.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

#### **1. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner**

Es meldet sich Frau Anke Victor, Klimanetzwerk Lippstadt. Sie möchte wissen, ob ein Ausgleich geschaffen wird für den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 355 „An der Schreibhütte“, da es sich hier ja um ein geschütztes Biotop handele.

Herr Molt weist daraufhin, dass die Frage bei der Vorstellung des Tagesordnungspunktes beantwortet werde.

Dann stellt sich Herr Jan Wollesen, ebenfalls Klimanetzwerk Lippstadt, vor und stellt ebenfalls eine Reihe an Fragen, die er dem Vorsitzenden im Anschluss an seinen Vortrag schriftlich überreicht. Er bittet die Verwaltung die ebenfalls in schriftlicher Form zu beantworten.

**2. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke "Seeuferstraße Wohnmobilplatz"**

**hier: a) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**b) Satzungsbeschluss**

090/2024

Ein Vortrag wird vom Ausschuss nicht gewünscht.

- a) Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabelle in der Anlage 5 werden beschlossen.
- b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ (Anlage 1) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung (Anlage 2) wird zugestimmt.

(Einstimmig zugestimmt)

**3. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 355 "An der Schreibhütte" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 355**

**hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens**

**c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**d) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

082/2024

Frau Schalkowski stellt das Bauleitplanverfahren „An der Schreibhütte“ vor. Sie erläutert die Ausgangssituation und beschreibt den Planungsraum sowie die planungsrechtliche Grundlage.

Die Ziele der Bauleitplanung umfassen insbesondere die Schaffung von Wohnbauland sowie die Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessene Baustruktur. Weitere Ziele seien die effiziente Erschließung des Plangebietes mit Anschluss an die Mastholter Straße, eine fußläufige Anbindung an den Schwemannskamp sowie die Fortführung und Entwicklung einer Grünstruktur mit Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes.

Es könnten auf der Fläche ca. 110 Wohneinheiten entwickelt werden, von denen mehr als 60 % in Geschosswohnungsbau entstehen sollen. Darüber hinaus wäre eine Entwicklung des Baugebietes in mehreren Teilabschnitten möglich.

Bezüglich der Energieversorgung weist Frau Schalkowski auf eine Vorstudie bezüglich der Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer zentralen Wärmeversorgung für das neue Baugebiet aus dem Frühjahr 2023 hin. Danach wäre eine solche Wärmeversorgung auch bei Anschlusszwang für die einzelnen

Nutzer langfristig unrentabel.

Sie bittet den Ausschuss um Zustimmung zu den aufgeführten Beschlüssen.

Herr Cosack stellt fest, dass Wohnbedarf in Lippstadt vorhanden sei. Insbesondere würden die Planungen auf dem Gebiet der Hella nicht umgesetzt. Durch die Umsetzung von Baugebieten mit Einfamilienhäusern sei zuletzt ein rasanter Flächenverbrauch in Lippstadt entstanden. Er sehe hier nunmehr einen höheren Bedarf an Mehrfamilienhäusern.

Das Konzept sei seiner Meinung nach bezüglich der Straßenplanung nicht ausgereift und er sehe eine große Belastung des Nordens. In diesem Zuge müsse man sich mit der Möglichkeit des Ausbaus des Schreibhüttenweges als Ost-West-Verbindung beschäftigen. Dahingegen sei die vorgesehene Rad- und Fußwegeanbindung gut gelöst.

Die Frage zur zentralen Wärmeversorgung sei im Vortrag beantwortet.

Die CDU lehne den Entwurf aus den vorgenannten Gründen daher ab.

Frau Jasperneite-Bröckelmann schließt sich dem Vortrag von Herrn Cosack an. Sie sei der Meinung, dass der Bedarf an Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern bestehe. Man müsse mittlerweile bezüglich der verdichteten Bebauung weiterdenken. Der Umfang des Flächenverbrauchs für Einfamilienhäuser sei zu groß.

Sie frage sich, welche Inhalte dann in die frühzeitige Beteiligung gehen sollten.

Ferner sollten Gutachten, die zur Entscheidung herangezogen werden, dem Ausschuss vorher bekannt gegeben werden.

Für das Bündnis 90/Die Grünen sei das Energiethema hier nicht ausreichend überdacht und sie verweist auf die Juchaczstraße, wo ein entsprechendes Vorhaben realisiert würde.

Die Vorlage werde daher mit der Bitte abgelehnt, noch einmal über eine zentrale Wärmeversorgung für das Baugebiet nachzudenken. Vielleicht könne man hier Synergien und Gemeinsamkeiten mit dem südlich angrenzenden Gebiet schaffen.

Frau Mühlfeld erklärt, dass bereits vieles gesagt wurde, was sie ebenso sehe. Da ein Vertreter der GWL anwesend sei, frage sie, ob es möglich sei, günstige Mieten ohne Preisbindung festzulegen.

Den Beschlussvorschlag müsse sie ablehnen.

Herr Marx stellt fest, dass die Frage des Anteils mehrgeschossiger Gebäude offenkundig noch zu diskutieren sei. Er regt an, bei der Entwicklung des Gebietes auch über Erbpacht nachzudenken.

Er stellt den Antrag:

Der Tagesordnungspunkt 3 Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 355 "An der Schreibhütte" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 355 wird verschoben.

Herr Karliner schließt sich ebenfalls den Vorrednern an. Allerdings sehe er gerade in dem Bereich keine kleinen Häuser, was durch das Bauleitplanverfahren geändert würde.

Er fragt aber, ob die Immissionswerte der Milchwerke maßgeblich für die Entwicklung des Baugebietes seien und ob die Weiterentwicklung der Milchwerke Auswirkungen auf das Baugebiet haben würden.

Frau Ghanem bittet um eine Barrierefreiheit für das Baugebiet. Diese solle sich in den Zugängen der Häuser wie auch in den einzelnen Wohnungen wieder spiegeln.

Herr Karliner spricht nochmal das Wärmekonzept der Juchaczstraße 2-4 an. Dieses sollte im vorliegenden Verfahren einbezogen und berücksichtigt werden.

Herr Horstmann fasst zusammen, dass die Fläche an sich nicht in Frage gestellt werde und es sich um einen guten Standort für ein Baugebiet handle. Im Gespräch stehe jedoch die Bewohnerstruktur, der Geschosswohnungsbau und die Anzahl der Einfamilienhäuser.

Er denke, dass der 60 prozentige Anteil an Geschosswohnungsbau grundsätzlich eine gute Struktur für das Baugebiet darstelle. Auch in Anbetracht etwa der Entwicklung der Hella sei es für Lippstadt wichtig, dass die benötigten Mitarbeiter in Lippstadt ein qualitativvolles Angebot auf dem Wohnungsmarkt vorfinden. Werde nur Geschossbau angeboten, sei das Angebot eingeschränkt.

Das Baugebiet sei gut dargestellt und könne noch angepasst werden.

Die Erschließung sei gut. Ein Ausbau des Schreibhüttenweges sei jedoch noch nicht betrachtet worden.

Ziel sei unter anderem die Schaffung günstigen Wohnraumes. Wenn die Stadt Lippstadt über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehe, wie bspw. bezüglich der Wärmeversorgung, werde der Wohnungsbau noch teurer.

Mit dem vorgestellten Entwurf werde man nach Beschlussfassung weiterarbeiten. Weitere Fragestellungen können dann einfließen.

Frau Ghanem spricht erneut das Thema Barrierefreiheit an, es entsteht eine Diskussion diesbezüglich.

Herr Molt weist darauf hin, dass Detailfragen den Bauherren, hier die GWL, überlassen werden sollten.

Frau Jasperneite-Bröckelmann bemängelt, dass man aufgrund der späten Vorlage des Gutachtens bezüglich der Energieversorgung nicht ins Detail der Planungen gehen konnte. Da würde man dann später drauf zurückkommen.

Sie spricht das nicht mehr weiter verfolgte Baugebiet im Bereich der Hella an, welches ebenfalls als sehr verdichtet vorgesehen war. Klärungsbedarf sei daher vorhanden.

Frau Mühlfeld sagt, Sie könne sich in dem Bereich auch den Verkauf von Eigentumswohnungen vorstellen.

Herr Cosack sieht bereits eine Vielzahl von Einfamilienhäusern in den letzten Baugebieten, wie z.B. das Baugebiet „Auf dem Rode“. Daher sollten hier Mehrfamilienhäuser geplant werden.

Er möchte ebenfalls keinen Beschluss hier fassen, da dieser sonst abgelehnt werde.

Zudem solle der Schreibhüttenweg dann ausgebaut werden, um die Verkehrslast im Norden zu reduzieren.

Herr Bühlmeier gibt zu bedenken, dass mit Blick auf die direkte Umgebung eine ausgewogene Sozialstruktur angestrebt werden solle und dies in der vor-

liegenden Planung berücksichtigt worden sei. Einen gänzlichen Verzicht auf Einfamilienhäuser sehe er nicht.

Im Vergleich zu diesem Baugebiet handelte es sich bei dem Gelände Hella um ein urbanes Wohnquartier. Dies hätte aufgrund des Standortes in direkter Nähe der Altstadt, des Grünen Winkels, der Hella und der Hochschule voraussichtlich dort funktioniert. Hier seien andere Voraussetzungen gegeben. Im Übrigen könnten Einfamilienhäuser auch von mehreren Generationen bewohnt werden. Der Bebauungsplan sollte keine Festlegungen hierzu treffen. Das Milchwerk sei allerdings kein massives Problem für das Wohngebiet; auch der Ausbau des Werkes stehe damit nicht infrage.

Frau Ghanem erklärt, dass eine soziale Durchmischung in dem Wohngebiet notwendig sei. Dies könne man auch mit qualitativ hochwertigem Wohnraum schaffen.

Herr Marx befürwortet den Grundgedanken von Herrn Horstmann bzgl. einer guten Durchmischung des Baugebietes. Die Bedarfe müssen über die Planung abgedeckt werden. Lippstadt brauche sozialen Wohnungsbau, aber ebenso gut höherwertigen Wohnungsbau, wie für zukünftige Mitarbeiter der Hella.

Herr Köller nimmt Stellung zu dem energetischen Konzept für das Wohngebiet. Er hält fest, dass keine Gasleitungen verlegt würden. Es werde hier auf regenerative Möglichkeiten zurückgegriffen. Auch sehe er den notwendigen Anschlusszwang bei einem Nahwärmenetz als schwer umsetzbar.

In Bezug auf die Konzeptvergabe können viele Vorschläge zur Umsetzung einer ausgewogenen Bebauung gemacht werden. Auch die Schaffung barrierefreien Wohnraumes könne in der Vergabe als Kriterium berücksichtigt werden.

Er bittet den Ausschuss daher, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen. Über die Anzahl und Dimensionierung Mehrfamilienhäuser könne dann noch nachgedacht werden. Das Gutachten zu dem energetischen Konzept werde an alle Fraktionen weitergeleitet und über die Barrierefreiheit werde nachgedacht.

Herr Molt bittet den Ausschuss über den Antrag von Herrn Marx abzustimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt 3. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 355 "An der Schreibhütte" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 355 wird verschoben.

(Bei einer Gegenstimme mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

**4. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323  
"Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße"**

**hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung und förmlichen  
Beteiligung der Behörden**

083/2024

Zu Beginn stellt Herr Cosack die Frage, warum der Bebauungsplan aufgehoben werden soll und möchte wissen, was in dem Bereich passiere.

Herr Horstmann erklärt, dass das Studentenwohnheim nicht umgesetzt werde. Derzeit prüfe man die Bebauung mit einem Hotel auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes.

Ein Vortrag wird vom Ausschuss nicht gewünscht.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich ist gem. § 12 Abs. 6 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ aufzuheben.
- b) Der Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 323 ist mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

**5. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 356 "Union"**

**hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange**

084/2024

Ein Vortrag wird vom Ausschuss nicht gewünscht.

Frau Jasperneite-Bröckelmann fragt, warum keine intensive Bürgerbeteiligung vorgesehen sei. Außerdem interessiere Sie, ob der Bebauungsplanentwurf so viel Grünflächen enthalte wie der Vorherige.

Herr Horstmann antwortet, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan den Grünflächen etwas hinzugefügt wurde.

Bezüglich der Bürgerbeteiligung erklärt er, dass dort keine unmittelbaren Nachbarn gebe, daher bestehe gegebenenfalls kein oder kaum Interesse an einer intensiven Beteiligung.

Zudem gebe es zu der Bürgerbeteiligung immer mehrere Möglichkeiten.

Herr Cosack möchte wissen, warum der nordwestliche Teil nicht bei den Planungen berücksichtigt sei.

Herr Horstmann entgegnet, dass es sich um eine städtische Fläche mit Baumbestand handele, die einem anderen Bebauungsplan zugeordnet sei.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich soll der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 356 „Union“ aufgestellt werden.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

**6. Aktuelle Entwicklung zur Wohnraumförderung in Lippstadt  
hier: Antrag der Ratsfraktion Bündnis90 / Die Grünen  
095/2024**

Frau Massidda verweist auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 06.02.2024, mit den mehrere Fragestellungen zu dem Wohnungsmarktbericht an die Stadt Lippstadt gerichtet worden seien. Ein Wohnungsmarktbericht sei u. a. Grundlage um den Bedarf an Wohnungen für eine Kommune zu kennen. Positiv sei ihr z. B. der Wohnungsmarktbericht der Stadt Soest aufgefallen.

Herr Bühlmeier erklärt, dass auch die Verwaltung den Wohnungsmarktbericht als eine gute Grundlage für die Bauleitplanung ansehe. Da allgemein bekannt die Personaldecke im Fachdienst Stadtentwicklung und Umweltschutz seit einiger Zeit sehr „dünn“ sei, seien zunächst andere Projekte vorangetrieben worden. Zukünftig solle aber auch wieder ein Wohnungsmarktbericht für Lippstadt erstellt werden, sobald die Personalsituation dies zulasse.

Frau Mühlfeld bittet um Ausweisung von Sozialbauflächen, da hiervon zu wenig Flächen vorhanden seien.

Herr Bühlmeier entgegnet, dass es entsprechende Flächen in Ortschaften mit vorhandener Infrastruktur gebe. Auch in Lippstadt seien Angebote hierzu geschaffen worden. Die Umsetzung läge jedoch nicht in der Hand der Verwaltung.

Herr Molt ergänzt, dass niemand gezwungen werden könne, sozialen Wohnungsbau zu betreiben.

Frau Jasperneite-Bröckelmann erklärt, dass das Thema aufgegriffen wurde, um einen Blick auf den Umfang des Wohnraumbedarfs zu bekommen. Bereits

bei dem Konzept „Gutes Wohnen 2030“ gab es das Kriterium, Gebiete mit sozialem Wohnungsbau zu durchmischen. Vorteilhaft wäre, wenn der Wohnungsmarktbericht zukünftig entsprechende Daten enthalte.

Frau Massidda ergänzt, dass es nicht nur um den sozialen Wohnungsbau gehe. Beachtet werden sollten auch kleine Wohnungen, die von verschiedenen Generationen genutzt würden.

Frau Schobert fügt hinzu, dass diese Daten doch auch für die Bebauungspläne benötigt würden. Gleichzeitig wäre ein aktueller Wohnungsmarktbericht auch für frische Mitglieder des Ausschusses von Vorteil.

Die Verwaltung sollte sich an andere Kommunen orientieren, da es in Lippstadt nicht transparent sei.

Frau Mühlfeld stellt fest, dass der Ausschuss trotz fehlender Personalkapazitäten die Daten aus einem aktuellen Wohnungsmarktbericht für die Arbeit benötige.

Es folgt eine Diskussion, an der sich mehrere Ausschussmitglieder beteiligen.

## **7. Verschiedenes**

### **7.1. Erweiterung Radstation Südtangente**

Frau Jasperneite-Bröckelmann erkundigt sich nach einer Befreiung für die vorgesehene Erweiterung der Radstation an der Südtangente. Wie erfolge der Ausgleich des Eingriffes und sei dies mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Herr Horstmann erläutert, dass diese Maßnahme im Umwelt- und Verkehrsausschuss beraten worden sei. Die Maßnahme sei bereits beantragt.

### **7.2. Erneuerung des Titels Bad Waldliesborn**

Frau Jasperneite-Bröckelmann möchte wissen, wie der Stand bezüglich der Erneuerung des Titels Bad in Bad Waldliesborn ist.

Der Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen ist hierüber nicht informiert.

### **7.3. Rodung am Bastertweg**

Herr Karliner fragt, wer die Rodung am Bastertweg veranlasst hat.

Herr Horstmann ist über diese Rodung nicht informiert und vermutet, dass es der Eigentümer war.

Ende des öffentlichen Teils um 19:25 Uhr.

---

gez. Mirko Molt  
Vorsitzender

---

gez. Werner Böddeker  
Schriftführer